

Maanhankinnan ja kiinteistönpidon uudelleen järjestäminen

Loppuraportti

Tiehallinnon sisäisiä julkaisuja 42/2003

ISSN 1457-991X
TIEH 4000397

ISSN 1458-1561 (www.tiehallinto.fi)
TIEH 4000397-v (www.tiehallinto.fi)

Multiprint Oy
Vaasa 2003

Tiehallinto
Opastinsilta 12 A
PL 33
00521 HELSINKI
Puhelinvaihte 0204 2211

Maanhankinnan ja kiinteistönpidon uudelleen järjestäminen. Helsinki 2003. Tiehallinto.
Asiasanat: maanhankinta, kiinteistöt, rekisterit. **Aiheluokat:** 01. Tiehallinnon sisäisiä julkaisuja 42/2003. 21 s + liite. ISSN 1457-991X, TIEH 4000397.

Sisältö

1	JOHDANTO	8
2	MAANHANKINNAN JA KIIINTEISTÖNPIDON UUDELLEEN JÄRJESTÄMINEN	10
2.1	Tavoitetila 2007	10
2.1.1	Prosessikartta	10
2.1.2	Henkilöressit	10
2.1.3	Korvausmääräraha	11
2.1.4	Maa-ainesalueet	12
2.1.5	Ulkopuolinen yhteistyö	13
2.2	Toimintamalli 2007	13
2.2.1	Maanhankinta ja kiinteistönpito	13
2.2.2	Ulkopuoliset ostopalvelut	14
2.3	Siirtymävaihe	15
3	RAKENNETTUJEN KIIINTEISTÖJEN KÄYTÖN UUDELLEEN JÄRJESTÄMINEN	16
3.1	Nykytila	16
3.2	Rakennetun kiinteistön pitäminen tai luovuttaminen	16
3.3	Vuokran määrä	17
3.4	Rahoitus ja isännöinti	18
3.5	Luovutusohjeita	19
3.6	Kiinteistöjen maaperäselvitykset ja ympäristöriskit	19
4	KIIINTEISTÖREKISTERIN UUDISTAMINEN	20
4.1	Nykytila 2003	20
4.2	Tavoitetila 2005	20
4.3	Toimintatapa 2005	21

1 JOHDANTO

Tiehallinnon henkilöstösuunnitelma 2007 mukaisesti päätettiin keväällä 2003 toteuttaa maanhankinnan ja kiinteistönpidon uudelleenjärjestely erillisselvityksenä. Tiehallinnon johdon strategiaseminaarissa 4.6.2003 sovittiin selvitysprojektin perustamisesta ja projektipäälliköksi nimettiin tiejohtaja Juhani Salonen. Maanhankinnan ja kiinteistönpidon tavoitetilan selvitysprojekti käynnistettiin 2.7.2003 (liite). Selvitystyön tuli valmistua 30.11.2003 mennessä.

Projektiryhmään ovat kuuluneet:

Tiejohtaja Juhani Salonen, V, puheenjohtaja

Hankintapäällikkö Jukka Jääskö, L

Johtava lakimies Seppo Kaasinen, KH/E

Omaisuuksienhallintapäällikkö Pekka Korhonen, KH/TA

Maanhankintavastaava Jorma Tuomainen, SK ja KH/TA, työryhmän sihteeri

Maanhankintavastaava Juhani Vahtera, U

Maanhankintavastaava Johanna Vehkala, H

Maanhankinnan ja kiinteistönpidon järjestämisessä on kysymys strategisista valinnoista ja arvioista, joiden vaikutus voidaan varmuudella todeta vastajälkikäteen. Tässä projektissa työryhmän ehdottamia toimenpiteitä on myöhemminkin tarkasteltava kriittisesti ja tarvittaessa toimintoja on linjattava uudelleen, jos tienpidon rahoitus ja hankkeiden laajuus muuttuvat olennaisesti nykyisestä.

Maa-alueiden hankkiminen liikenneväyliä varten lähtee yhteiskunnan tarpeista ja lunastustoiminnalla on laaja julkinen merkitys. Tiehallinto on maan suurin alueiden lunastaja ja käyttää siihen rahaa yli 20 M€ vuodessa. Tienpitoon tarvittavia alueita lunastetaan vuosittain yli 2 000 hehtaaria ja lunastustoiminta kohdistuu noin kymmeneen tuhanteen kiinteistöön.

Tiehallinnon maanhankintapolitiikkaa on tietoisesti kehitetty vapaaehtoisen korvaamisen suuntaan. Mahdollisuus hankkia maa-alueita myös vapaaehtoisin kaupoin on nopeuttanut maanhankinnan toteuttamista monissa tiehankkeissa, vähentänyt korvausriitoja ja luonut Tiehallinnosta positiivisen ulkoisen kuvan.

Maanhankinnan ja kiinteistönpidon henkilöresurssit eivät nykyisin jakaannu tienpidon painopistealueiden edellyttämällä tavalla ja siitä syystä projektin tehtävänä on esittää ne alueelliset resurssit, joilla tehtävät hoidetaan vuonna 2007.

Alenevat TTS –raamit perustienpidon rahoitukselle aiheuttavat uusien tiehankkeiden vähentymisen ja siten myös maanlunastus ja sen henkilöresurssien tarve vähenevät. Alueyhteistyömallin mukaisesti henkilöresursseja voidaan käyttää alueen sisällä siten, että kunkin tiepiirin toiminta on turvattua.

Tiehallinnon kiinteistökantaan kuuluu rakennettuja ja rakentamattomia kiinteistöjä, sekä maa-ainesalueita. Rakennetut kiinteistöt ovat pääasiassa erilaisia tienhoidon alueurakoissa käytettäviä varikoita. Tiehallinnon on tarkoi-

tuksenmukaista tarjota näitä valmiita varikoita urakoitsijoiden käyttöön, ettei urakoitsijoiden tarvitse rakentaa niitä tai vuokrata niitä muualta.

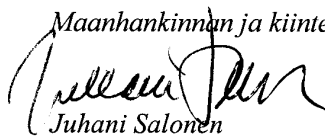
Rakennettua kiinteistökantaa ohjataan pääasiassa kysyntää vastaavasti. Joidenkin kohteita on syytä pyrkiä säilyttämään käytössä erityistoimenpitein toisia kauemmin. Tiehoidon toimintojen tukikohtasidonnaisuus ja tukikohtien tarve yleensä on vähentynyt viime vuosina voimakkaasti ja tästä syystä rakennuskanta supistuu. Koska kiinteistöinvestoinnit ovat yleensä varsin pitkäikäisiä, pitää taloudellisten tappioiden välttämiseksi pyrkiä tekemään päätökset kestävältä pohjalta. Tiehallinnolla on lisäksi pieni määrä muita kiinteistöjä kuten virkistyskäytössä olevia vanhoja lossitupia. Niiden käytöstä päätetään erikseen, eikä niitä käsitellä tässä raportissa. Tilaajana Tiehallinto tarvitsee tietyn määrän omia maa-ainesalueita varmistaakseen terveen kilpailutilanteen. Tiehallinnon tehtävänä ei ole toimia maa-ainesalueitten omistajana, jos on olemassa kilpaillut kiviainesmarkkinat. Tiehallinto tarvitsee muutamia strategisia kiviainesalueita mm. kovan päällystekiviaineen niukkuuden takia sekä markkinoinnin toimivuuden varmistamiseksi.

Varikkotoiminnot saattavat aiheuttaa ympäristöriskejä, jolloin ne on hyvä keskittää niille alueille, joille ne on maankäytössä osoitettu. Maaperän pilaantumisen takia Tiehallinto joutuu vuosittain puhdistamaan huomattavan määrän kiinteistöjen maa-alueita. Kaikista luovutettavista kiinteistöistä teetetään ympäristöselvitys ja maaperä puhdistetaan tarvittaessa. Tiehallinnolla on lukuisia tukikohtia pohjavesialueilla, eikä niistä kaikista voida luopua. Siksi on varauduttava ympäristön suojaamisen kasvaviin kustannuksiin.

Tiehallinnon kiinteistötietorekisteri ei nykyisiltä ominaisuuksiltaan vastaa tämän päivän vaatimuksia. Sen tietosisältöä ja ajantasaisuutta kohtaan on esitetty myös ulkopuolista arvostelua. Valtion talouden tarkastusvirasto on vaatinut Tiehallintoa selvittämään rekisteristä puuttuvat kiinteistöt. Selvitystyö on käynnistynyt ja puuttuvia kiinteistöjä on jo tähän mennessä löytynyt yli 500 kappaletta. Ne ovat pääasiassa liittännäisalueita ja tiealueiden lunastusyksiköitä. Tiehallinnon on kyettävä luotettavasti dokumentoimaan kiinteistömasansa ja tästä syystä kiinteistörekisterin uudistaminen on perusteltua. Selvitystyöryhmä jättää jäljempänä esitetyt ehdotukset Tiehallinnon johtoryhmän käsiteltäväksi.

Helsingissä 28.11.2003

Maanhankinnan ja kiinteistönpidon tavoitetilan selvitysprojektin työryhmä


Juhani Salonen


Jukka Jääskö


Seppo Kaasinen


Pekka Korhonen


Jorma Tuomainen


Juhani Vahtera


Johanna Vehkala

2 MAANHANKINNAN JA KIINTEISTÖNPIDON UUDELLEEN JÄRJESTÄMINEN

2.1 Tavoitetila 2007

2.1.1 Prosessikartta

Maanhankinta ja kiinteistönpito on osa Tienpidon hankinnat -prosessia.

2.1.2 Henkilöresurssit

Tiehallinnon nykyiset maanhankintaresurssit ovat 38 henkilötyövuotta. Maanhankinnan tehtävät koostuvat tietoimitusmenettelystä, vapaaehtoisista kaupoista ja korvauksista, korvausten maksatuksesta, kiinteistöjen ylläpidosta ja kiinteistörekisterin hoidosta. Lisäksi maanhankinta konsultoi erilaisia tienpitoon liittyviä korvausasioita. Tietoimituksia on vireillä yli 1 000 kappaletta ja niistä lopetetaan noin 400 vuosittain.

Tulevaisuudessa maanhankintatehtävien määrä tulee vähenemään, koska tiehankkeiden lukumäärä näyttää vähenevän ja maanhankinnan ulkopuolisia ostopalveluja lisätään. Maanhankinnan henkilöresurssit 2007 mitoitetaan siten, että niillä voidaan turvata tiealueiden hankinta ja korvausten maksatus tietoimitus- ja sopimusmenettelyllä. Lisäksi näillä resursseilla hoidetaan kiinteistöjen ylläpito, maa-ainesalueiden hallinnointi ja Tiehallinnon kiinteistötietojärjestelmä.

Tiehallinnolla ei ole lakisääteistä pakkoa vapaaehtoiseen korvaamiseen, vaan korvaukset voitaisiin jättää tietoimituksen ratkaistavaksi. Kuitenkin sopimusmenettelyyn pyritään silloin kun luovuttaja menettää koko kiinteistön, tai merkittävän osan siitä, tai hän menettää vakituisen asuntonsa, tai kysymyksessä on liiketoiminnan menetys. Vaikka tämä toiminta sitoo arviolta 4 henkilötyövuoden resurssit, on vapaaehtoisesta korvauspolitiikasta Tiehallinnolle kiistatonta hyötyä. Monet tiensuunnittelukysymykset voidaan ratkaista jo alkuvaiheessa, vältetään korvausriidat tietoimitusvaiheessa ja säästetään selvää rahaa lunastushinnoissa. Lisäksi Tiehallinnolle on vakiintunut positiivinen ulkoinen kuva vapaaehtoisena korvaajana.

Työryhmän ehdotus

Työryhmä ehdottaa henkilöresurssien supistamista nykyisestä 38 henkilötyövuodesta 27 henkilötyövuoteen. Tällä henkilömäärällä voidaan työryhmän näkemyksen mukaan hoitaa maanhankinta ja kiinteistönpito vuonna 2007. Samalla työryhmä ehdottaa, että sopimusmenettelyä jatketaan edelleenkin tietoimitusmenettelyn rinnalla.

Henkilömäärä mitoitetaan yhteistyö-alueittain siten, että keskushallinnossa on yksi henkilö, HTU:ssa 10 henkilöä, KSK:ssa 8 henkilöä ja

VOL:ssa 8 henkilöä, eli yhteensä 27 henkilötyövuotta. Kunkin yhteistyö-alueen tiejohtajat päättävät alueiden sisäisestä resurssien jaosta.

Maanhankinnan ja kiinteistönpidon henkilötyövuodet 2007

PIIRI	Resurssit 2003	Henkilöresurssit 2007					
		Ohjaus	Maanh.	Maksatus	Tuki	Kiint.	2007 Yhteensä
Kh	2	1					1
U	6,5		2	0,5	0,5	1	4
T	3,5		2	0,5	0,5		3
H	4,5		2	0,5	0,5		3
Yht.	14,5		6	1,5	1,5	1	10
KaS	4		2	0,5	0,5	1	4
SK	4		2		0,5		2,5
KeS	2		1	0,5			1,5
Yht.	10		5	1	1	1	8
V	4,5		2	0,5	0,5		3
O	3		2	0,5			2,5
L	4		1		0,5	1	2,5
Yht.	11,5		5	1	1	1	8
Yht.	38	1	16	3,5	3,5	3	27

Oheinen taulukko on tarkoitettu mitoituspäätöksi. Maanhankinnan tehtävien hoito näillä henkilöresursseilla on esitetty tarkemmin kohdassa 2.2 Toimintamalli 2007. Toimintamalli perustuu aluemalliin, josta tulosityksiköt päättävät tarkemmin.

Ikäpoistuma vähentää henkilöstöä 1,5 x 6, eli 9 henkilöllä, mistä johtuen henkilöstöjärjestelyt yhteistyö-alueiden sisällä jäävät vähäisiksi. Henkilöresurssien supistuminen edellyttää ulkopuolisten ostojen lisäämistä. Näistä tulevat erityisesti kyseeseen kiinteistönpidon isännöinti- ja vuokrauspalvelut, tiealueiden haltuunoton valmistelu, erityisarvioinnit, sekä korvausten maksatuksen valmistelu.

2.1.3 Korvausmääräraha

Määrärahan suuruus on pysytellyt vuosittain yli 20 miljoonan euron ja se mitoitetaan tiehankeohjelmoinnin mukaisesti. Vuoden 2003 korvausmääräraha on 23,5 M€. Määrärahan käyttöä seurataan tiepiireittäin. Seuraavassa on tarkasteltu erillisen- ja perustienpidon rahoitukseen sisältyvän korvausrahan hyviä ja huonoja puolia.

Erillinen korvausmääräraha

Erillisen korvausmäärärahan säilyttämiselle on edelleenkin olemassa perusteet. Se on varmuudella käytettävissä lunastustoimintaan, sitä voidaan tasata tiepiirien kesken, se mahdollistaa etukäteislunastukset ja määräraha ei ole

hankesidonnainen. Haittapuolena on, ettei sen säästyviä saldoja voida käyttää perustienpitoon.

Perustienpidon rahoitukseen sisältyvä korvausraha

Tämän rahoitusmuodon suurin ongelma on tiehankkeen ja tietöimituksen erilainen elinkaarien pituus. Etukäteislunastukset eivät kohdennu oikealle lunastushankkeelle, koska vuotuinen perustienpidon raha ei koske tulevia vuosia. Tilanne on sama tiehankkeen valmistumisen jälkeen tapahtuvassa korvaamisessa. Perustienpidon rahoille on monta ottajaa, mikä saattaa vaarantaa maksatuksen. Samoin lisämäärärahan saaminen voi olla vaikeaa. Kehittämishankkeet tarvitsevat joka tapauksessa oman korvausrahansa, joka sisältyisi hankkeen kokonaisrahoitukseen. Tämän rahoitusmuodon etuna on että säästävät saldot voidaan käyttää perustienpitoon.

Työryhmän ehdotus

Korvausmääräraha on investointiluonteinen määräraha ja työryhmä pitää edelleenkin tarpeellisena erillisen korvausmäärärahmomentin säilyttämistä. Lisäksi työryhmä ehdottaa, että erillisen korvausmäärärahan käyttöehtoja laajennettaisiin koskemaan myös ympäristövaurioiden tutkimista ja ympäristövaurioista aiheutuvien korvausten maksamista.

2.1.4 Maa-ainesalueet

Tiehallinnon tehtävänä ei hankintastrategian mukaisesti ole varastoida kiviainesta eikä jalosteita tulevia hankkeita varten, jos toimivat kiviainesmarkkinat ovat olemassa. Maa-ainesalueita Tiehallinnolla on tällä hetkellä 377 kpl omistusoikeudella ja 290 kpl tieoikeudella.

Tiehallinnon maa-ainesalueet, omistus- ja liitännäisalueet

Nykytilanne			Tiepiirien ehdotus						Työryhmän ehdotus (omist.)
PIIRI	Alueiden lkm		Luovutus 2003		Luovutus 2004		Jää käyttöön		
	Omist.	Liit.	Omist.	Liit.	Omist.	Liit.	Omist.	Liit.	Jää 2007
U	40	79	18		3		19	79	5-10
T	50	20	10		10		30	20	5-10
H	19	31	5		6		8	31	0-5
KaS	16	10	6		0		10	10	0-5
SK	15	25	6		3	7	6	18	0-5
KeS	75	30	0		23		52	30	5-10
V	49	27	24		8		17		5-10
O	52	59	16		25		11		5-10
L	61	9	0		56	7	5	2	0-5
Yht.	377	290	85		134	14	158	276	Tavoite 50

Työryhmän ehdotus

Tiehallinto luopuu kaikista maa-ainesalueista ja jalosteista, lukuun ottamatta niitä alueita, jotka ovat strategisesti välttämättömiä laadun, tai toimivien kiviainesmarkkinoiden varmistamiseksi. Tällaisia alueita Tiehallinto tarvitsee noin 50 kpl, joista 27 kpl on strategisiksi luokiteltuja kiviainesalueita.

Tarpeettomat omistusalueet luovutetaan vuoden 2004 loppuun mennessä hallinnansiirtoina Kapiteeli Oy:lle ja tarpeettomat liitännäisalueet lakkautetaan ja liitetään tiloihin vuoden 2007 loppuun mennessä. Uusi en maa-ainesalueiden hankinnassa toimitaan hyväksytyn hankintastrategian mukaisesti. Tienpitoon tarvittavat maa-ainekset hankitaan pääsääntöisesti varaamalla otto-oikeuksia tiesuunnitelmien kautta. Alueos-toja tehdään vain niissä tapauksissa, joissa maa-ainesmarkkinat ovat selvästi häiriintyneet. Uusia liitännäisalueita ei varata.

2.1.5 Ulkopuolinen yhteistyö

TIETO -yhteistyö Maanmittauslaitoksen kanssa jatkuu. Siinä ohjelmoidaan tietojen keräämistä ja tietojen kehittämiseen liittyvät yhteistyöalueet. Lähiajan merkittävimmät yhteistyöalueet ovat Maanmittauslaitoksen uuden toimitustuotanto-ohjelman (JAKOki2) käyttöönotto ja Tiehallinnon maksatusohjelman MAHA yhteensovittaminen, sekä Karttapaiikka II:n käyttöönotto, josta Tiehallinto hakee kiinteistötietoja.

Tiehallinto, Ratahallintokeskus ja Maanmittauslaitos ovat sopineet yhteistyöstä tien- ja radanpidon suunnittelu- ja rakentamishankkeissa. Yhteistyössä pyritään kehittämään tien- ja radanpitoon tarvittavien alueiden hankintamenettelyä, valtakunnallista kiinteistötietojärjestelmän parantamista, sekä paikatietojen yhteiskäytön edistämistä.

2.2 Toimintamalli 2007

2.2.1 Maanhankinta ja kiinteistönpito

Tehtävät

Maanhankinnan ja kiinteistönpidon tehtävänä on turvata tienpitoon tarvittavien alueiden oikea-aikainen hankinta, tienpitäjän edunvalvonta tietojen keräämisessä, maanluovuttajien tasapuolinen kohtelu, täyden korvauksen periaate, sekä korvausten nopea maksaminen.

Maanhankinta ja kiinteistönpito ohjeistaa, tilaa ja valvoo ulkopuolisten ostopalvelujen käytön.

Maanhankinta ja kiinteistönpito vastaa käytännön yhteistyöstä Maanmittauslaitoksen ja Ratahallintokeskuksen kanssa.

Työryhmän ehdotus

Ohjaus

Maanhankinnan ja kiinteistönpidon ohjaus hoidetaan keskushallinnossa. Sen hoitaa yksi henkilö.

Maanhankinta

Tiehallinto jatkaa sopimusmenettelyyn perustuvaa korvauspolitiikkaa. Maanhankinta keskitetään yhteistyöalueittain. Jokaisella yhteistyöalueella on 5 - 6 maanhankkijaa, joista yksi on erikoistunut kiinteistöarviointeihin. Yhteensä maanhankkijoiden resurssit ovat 16 henkilötyövuotta.

Maksatuksen valmistelu

Maksatustoimi hoidetaan yhteistyöalueittain. Sen tarvitsemat henkilöresurssit ovat: HTU 1,5 henkilötyövuotta, KSK 1 henkilötyövuosi ja VOL 1 henkilötyövuosi. Koko maksatustoimi yhteensä 3,5 henkilötyövuotta. Varsinainen korvausten maksatus tapahtuu keskitetyssä taloushallinnossa Vaasassa.

Maanhankinnan tuki

Tukitehtävät koostuvat maksattajien sijaisuuksien hoidosta, maanhankinnan maksatusjärjestelmän MAHA toimituskortiston ylläpidosta, korvaussopimusten valmistelusta, erilaisten asiakirjojen hankinnasta, sekä toimitusasiakirjojen arkistoinnista. Näissä tehtävissä tarvitaan seuraavat henkilöresurssit: HTU 1,5 henkilötyövuotta, KSK 1 henkilötyövuosi ja VOL 1 henkilötyövuosi. Koko tukitoimi yhteensä 3,5 henkilötyövuotta.

Kiinteistönpito

Tiehallinnossa on kolme kiinteistövastaavaa, joista yksi jokaisella yhteistyöalueella. Kiinteistövastaava hoitaa kiinteistöjen isännöinnin, kiinteistöjen perusparannukset, valvoo ulkopuolisten ostopalvelujen käytön, sekä vastaa maa-ainesalueiden hallinnoinnista. Hän vastaa myös tarpeettomien kiinteistöjen luovutuksen valmistelusta, sekä kiinteistötietorekisterin ylläpidosta.

2.2.2 Ulkopuoliset ostopalvelut

Työryhmän ehdotus

Kiinteistönpidon kokonaispalvelut

Isännöintipalvelut kilpailutetaan. Suurten perusparannusten rakennuttaminen voidaan ostaa ulkopuolelta. Erityisosaamista vaativat rakennuttamispalvelut, esimerkiksi LVIS, ostetaan ulkopuolelta.

Tiealueiden haltuunotto

Haltuunottoa valmistelevat tehtävät, kuten haltuunottoalueen merkintä maastoon, omaisuuden inventointi, rakennusten vaurioiden lähtötilanekartoitus, sekä tieliikennemelun mittaukset kilpailutetaan ja ostetaan ulkopuolisina palveluina.

Kiinteistöarviointi

Merkittävien erityiskohteiden arviointi ostetaan ulkopuolisena palveluna.

Korvausten maksatus

Maksatuksen valmisteluun liittyvät valmistelevat tehtävät ostetaan Maanmittauslaitokselta.

Maksatuksen ostopalvelut

Työryhmä ehdottaa, että jatkossa tutkittaisiin erillisselvityksenä toimintamalli maksatustehtävien ostopalvelujen hankinnasta.

2.3 Siirtymävaihe

Maanhankinta ja kiinteistönpito siirtyvät edellä kuvatun tavoitetilan mukaiseen toimintatapaan aikavälillä 2004 – 2007. Siirtymävaiheessa varmistetaan yhteistyöalueittain maanhankinnan häiriötön toiminta ja korvausten maksatus. Maksatus siirtyy keskitettyyn taloushallintoon Vaasaan vuoden 2005 loppuun mennessä.

Kiinteistöarvioinnin erityisosaamisesta järjestetään koulutusta ja uudistetaan ”Rakennuskiinteistöjen arviointiohje” yhdessä Maanmittauslaitoksen kanssa. Maa-ainesalueiden hallinnointiin kuuluvat tehtävät yhtenäistetään ja luodaan yhteistyöalueittain samanlainen toimintatapa. Tiehallinnon kiinteistötietorekisteri KTR uudistetaan vuoden 2005 loppuun mennessä.

3 RAKENNETTUJEN KIIINTEISTÖJEN KÄYTÖN UUELLEEN JÄRJESTÄMINEN

3.1 Nykytila

Tiehallinnolla on hallinnassaan erilaisia varikoita kuten tukikohtia, lähtöpisteitä ja varastopisteitä. Ne on vuokrattu tienhoitourakoitsijoille materiaalien ja koneiden ja laitteiden säilytystä ja huoltoa varten.

Tällä hetkellä on

- tukikohtia	72 kpl
- lähtöpisteitä	51 kpl
- varastopisteitä	179 kpl
- erillisiä S/H varastoja ja kalliosiiloja	55 kpl

Rakennukset on pääosin rakennettu 1950-1980 -luvuilla. Viime vuosina varikoiden rakentaminen ja perusparantaminen on ollut vähäistä, koska kiinteistöjen tarve on jatkuvasti vähentynyt. Tienhoidon tukikohtasidonnaisuus on samalla pienentynyt. Tämä on ollut seurausta tienhoidon kilpailuttamisen aiheuttamasta toiminnan tehostumisesta, mikä on ollut erityisen suurta työnjohdon ja toimistotehtävien sekä kaluston huollon ja varastotoimintojen osalta. Myös kaluston toimintavarmuus on parantunut ja huoltotarve vähentynyt.

Tiehallinnon kiinteistökantaa on viime vuosina systemaattisesti vähennetty. Tiehallinto otti 1990- luvun puolivälissä ensimmäisten virastojen joukossa käyttöön sisäiset vuokrat, jotka muuttuivat Tieliikelaitoksen eriydyttyä 2001 alussa todelliseksi vuokriksi. Rakennetun kiinteistökannan vähenemisen hallitsemiseksi kiinteistöt jaettiin pakkovuokrattaviin ja vapaaehtoisesti vuokrataviin.

Vuokratasoa nostettiin vähitellen vastaamaan kustannuksia. Tiehallinto vuokraa kiinteistöt ”kylminä” siten että vuokralainen vastaa kaikesta ylläpidosta ja korjauksistakin tiettyyn rajaan asti. Tällä menettelyllä Tiehallinnon henkilöstötarve voidaan minimoida.

Nyt on kuitenkin tarve tehdä linjaus säilytettävien ja luovutettavien kiinteistöjen osalta, koska on ilmennyt, että varikoihin jää paljon käyttämätöntä tilaa, joka jatkossa aiheuttaisi ylläpito- ja mahdollisesti myös perusparannuskustannuksia.

3.2 Rakennetun kiinteistön pitäminen tai luovuttaminen

Tienhoidon kilpailua avattaessa varikoita tarjotaan urakoitsijoiden vapaaehtoisesti vuokrattavaksi kiinteällä käyvällä pääomavuokralla. Sen lisäksi vuokralainen vastaa ylläpidon ja pienehköjen korjausten kustannuksista. Tiehallinto ei vuokratessaan sitoudu kustantamaan kaikkia varikon korvausinvestointeja vuokraushetken tasoon vaan harkitsee korjaustarpeen tapaus kerrallaan. Vuokrallekin menneen varikon tilaa arvioidaan jatkuvasti ja kun perusparannustarvetta ilmenee, korjataan vain ne tilat ja laitteet, joilla arvioidaan olevan

pysyvää kysyntää eikä korvaavia palveluita ole helposti saattavissa. Käytännössä tämä merkitsee mm. asunnoista, toimistoista ja autonhuoltotiloista luopumista useimmissa kohteissa. Perusparannushankkeita suunniteltaessa on aina myös verrattava sellaista vaihtoehtoa, että rakennetaan uusi esim. 600 m²:n varikko korvaamaan entiset tilat. Toimistotilat on yleensä korvattavissa siirrettävillä parakeilla, joten niitä ei kannata rakentaa kiinteiksi.

Työryhmän ehdotus

▪ ***Jos urakka-aika on kolme vuotta ja kiinteistö ei kelpaa urakoitsijalle Tiehallinto säilyttää pääsääntöisesti kiinteistön ja pyrkii tarjoamaan sitä seuraavassa tienhoidon alueurakkakilpailussa. Väliaikana kiinteistö pyritään vuokraaman muuhun käyttöön.***

▪ ***Jos urakka-aika on yli kolme vuotta ja kiinteistö ei kelpaa vuokralle urakoitsijalle, tiepiiri ehdottaa kiinteistön lohkottavaksi siten, että vain hiekka- ja suolavarasto tontteineen jää Tiehallinnolle ja loppuosasta luovutaan heti kuin mahdollista. Ellei pelkkä hiekka- ja suolavarastokaan kelpaa urakoitsijalle siitäkin luovutaan. Em. menettelystä on oltava maininta jo alueurakan tarjouspyyntöasiakirjoissa. Uudehkon varikon osalta voidaan harkita tarvittavia toimenpiteitä erikseen.***

▪ ***Ne varikot, jotka sisältävät Tiehallinnon varmuusvarastoja ja muutamat muut tienpidon kilpailuttamisen tai sijaintinsa puolesta tärkeiksi katsottavat varikot käsitellään erikseen. Niiden vuokraa pudotetaan 50 % vastaavien muiden kiinteistöjen vuokraa alemmaksi, jolla halutaan varmistaa, että urakoitsija vuokraa ko. kiinteistöt. Elleivät ne siitä huolimatta mene vuokralle, niistä luovutaan. Tällaisista varikoista puretaan tai, jos mahdollista lohkotaan, ja myydään tienpidolle tarpeettomat osat. Vuokran alennusta markkinointikeinona voidaan käyttää myös yli 30 vuotta vanhoissa varikoissa, joita ei enää ole tarkoitus laajasti perusparantaa.***

Tukikohtatasoisia varikoita, jotka Tiehallinto pyrkii säilyttämään, voisi toistaiseksi jäädä yhteensä enintään 40 kpl, eli korkeintaan n. 1 varikko 2000 tiekilometriä kohti. Näistä varmuusvarastoja on 30 kpl ja muita 10 kpl. Rannikkoalueella, jossa on paljon suolausta, voisi toistaiseksi jäädä käyttöön jos kysyntää riittää, noin yksi tukikohtatasoinen varikko 1000 tiekilometriä kohti. Muut kysynnän mukaan säilyvät varikot sisälttäisivät siten vain hiekka- ja suolavaraston.

3.3 Vuokran määrä

Työryhmän ehdotus

Varikoista perittävät pääomavuokrat ovat seuraavat:

<i>Tukikohta</i>	<i>19 000 euroa vuodessa</i>
<i>Tukikohta joka pyritään säilyttämään tai yli 30 vuotta vanha tukikohta</i>	<i>9 500 euroa vuodessa</i>

Lähtöpiste **13 000 euroa vuodessa**
yli 30 vuotta vanha lähtöpiste **6 500 euroa vuodessa**
(ei mainittavia perusparannuksia)

Varastopiste **6 500 euroa vuodessa**

Vuokria tarkistetaan tarvittaessa vastaamaan koko maan pääomakulujen (poistot ja korot) määrää.

3.4 Rahoitus ja isännöinti

Tukikohtaverkkoa ylläpidetään perustienpidon rahoituksella. Uudisrakennushankkeet rahoitetaan Tiehallinnon talousarvion kautta nimeämällä hanke. Poikkeustapauksissa voidaan käyttää vaihtokauppaa Tiehallinnon erillisellä suostumuksella, jos sopivia vaihdettavia kiinteistöjä on käytössä. Nykyiset rahoitustavat ovat hankalia, eivätkä käytännössä toimi, koska kilpailu tiehankkeiden kanssa on kovaa. Tiehallinto on jo alustavasti selvittämässä tulevaisuuden rakentamistarvetta. Työryhmä ehdottaa, että kiinteistöjen uudisrakennushankkeiden ja korjaushankkeiden rahoituksessa otettaisiin käyttöön seuraavat rahoitusmallit.

Työryhmän ehdotus

- 1) Perustienpidon määrärahamomentin käyttöperusteluita muutetaan siten, että siltä voidaan rahoittaa tienpidossa tarvittavien kiinteistöjen uudisrakennus- ja korjaushankkeet, joiden kustannusarvio ei ylitä 1,5 miljoonaa euroa.**
- 2) Kiinteistöjen vaihtokauppaa voidaan käyttää sekä uudisrakennus-, että korjaushankkeiden toteutuksessa ja mahdollinen väliraha voidaan maksaa perustienpidon määrärahamomentilta, mikäli se ei ylitä 1,5 miljoonaa euroa.**
- 3) Tiehallinto selvittää mahdollisuuden kilpailuttaa vapailla markkinoilla kiinteistöjen uudisrakennus- ja korjaushankkeiden rahoituksen, toteutuksen ja mahdollisesti myös ylläpidon.**

Isännöintitehtävät kuten vuokrasopimusten ja veroilmoitusten teko tehdään resurssien salliessa omana työnä. Jos oma kapasiteetti ei riitä voidaan palvelua ostaa ulkoa. Erityisen suotavaa ulkoisten palvelujen ostaminen on tarvittaessa esim. LVIS -asiantuntijaa.

Rakennettujen kiinteistöjen tehtäviä hoitaa 1 tekninen vastuhenkilö tienpidon yhteistyö-aluetta (1 htv) kohti. Keskushallinto (0,2 htv) ohjeistaa kiinteistöpittoa ja vuokrausta, sekä toimii kiinteistörekisterin ja MAHA -järjestelmän vastuuyksikkönä. Kokonaisresurssitarve on siten yhteensä 3,2 htv. Muu tarve hoidetaan ostopalveluina, kuten esim. vaativat rakennuttamistehtävät.

3.5 Luovutusohjeita

Kiinteistöjä purettaessa ja lohkottaessa on erityistä huomiota kiinnitettävä erilaisten kiinteistöjen järjestelmien ja liittymäsopimusten jakoon. Yleensä toisen kiinteistön järjestelmien käyttö sopii vain väliaikaisratkaisuksi. Uusien järjestelmien rakentaminen aiheuttaa huomattavia kustannuksia. Kiinteistöjen järjestelmiä ovat mm. vesi-, viemäri-, sähkö- ja telejärjestelmät.

3.6 Kiinteistöjen maaperäselvitykset ja ympäristöriskit

Tiehallinnon kiinteistöjen ympäristöselvityksiä on tehty jo usean vuoden ajan. Tärkeimmiksi selvitettäviksi kohteiksi on valittu tukikohtakiinteistöt ja pois luovutettavat kiinteistöt. Tukikohtakiinteistöjen osalta selvitykset on tehty noin 75 % eli 180 kiinteistöllä ja selvitykset puuttuvat vielä noin 70 kiinteistöltä. Tehtyjen selvitysten kustannukset ovat yhteensä tähän mennessä n. 600 000 euroa ja jäljellä olevien selvitysten kustannusarvio on noin 300 000- 400 000 euroa.

Toimenpiteitä on tehty tähän mennessä 45 kiinteistöllä ja tehtyjen toimenpiteiden kustannukset ovat yhteensä noin 2,1 milj. euroa. Tekemättömien toimenpiteiden karkea kustannusarvio on 0,6 - 0,8 milj. euroa.

Selvittämättömien 70 kiinteistön alueella arvioidaan tarvittavan toimenpiteitä 20 - 25 kiinteistöllä ja niiden kustannusarvio on noin 1 miljoona euroa. Jos rakennettujen kiinteistöjen luovutustarve on suuri voivat maaperäselvitykset ruuhkaantua ja hidastaa osaltaan luovutusaikataulua.

Tiehallinnon varikoista luopumiseen saattaa liittyä ympäristöriskejä, koska luovutettavien kiinteistöjen maaperäselvityksiä ei voida tehdä täysin kattavina. Näin ollen varikkoalueilta saattaa myöhemmin löytyä pilaantunutta maata. Jos alueen käyttötarkoitus myöhemmin muuttuu voivat puhdistamisvelvoitteetkin muuttua.

Varikkotoimintojen ympäristöriskit ovat toistaiseksi pysyneet hallinnassa, mutta urakoitsijoiden määrän lisääntyessä ja toimenpideaikojen lyhentyessä voidaan riskien arvioida kasvavan.



4 KIINTEISTÖREKISTERIN UUDISTAMINEN

4.1 Nykytila 2003

Tiehallinto on valtion kiinteistöyksikkö, joka on velvollinen Valtioneuvoston asetuksen 159/95 mukaisesti pitämään rekisteriä hallinnoimistaan valtion kiinteistöistä. Myös liitännäisalueista tulee pitää rekisteriä tieasetuksen 4 §:n perusteella.

Nykyisessä Tiehallinnon kiinteistötietorekisterissä on noin 6 000 liitännäis- aluetta, kiinteistöä ja lunastusyksikköä, sekä niiden sisältämät rakennustiedot. Rekisteristä kuitenkin puuttuu arviolta 1000 kiinteistöyksikköä. Vanhassa Tielaituksen aluerekisterissä oli paljon puutteita ja näin ollen kiinteistörekisteri jäi alun pitäen tietosisällöltään vaillinaiseksi. Rekisteriä on pyritty päivittämään, mutta sitä ei ole saatu ajan tasalle. Ongelmana ovat kiinteistöjen perustiedot, jotka eivät päivitty suoraan Maanmittauslaitoksen rekisterin kautta.

Käyttöominaisuuksiltaan KTR ja sen ArcView -karttaliittymä eivät enää vastaa tämän päivän vaatimuksia. Myös Valtion talouden tarkastusvirasto on kiinnittänyt huomiota Tiehallinnon kiinteistötietojen puutteellisuuteen ja vaatinut niiden täydentämistä.

Tiehallinnon käyttöomaisuusrekisterin Raindance tiedot eivät nykyisin ole kaikilta osiltaan yhtenevät kiinteistötietorekisterin kanssa. Rekisterien tietosisältö tulee jatkossa yhtenäistää.

4.2 Tavoitetila 2005

Työryhmän ehdotus kiinteistörekisterin uudistamiseksi

Työryhmä ehdottaa, että Tiehallinnon kiinteistörekisteri KTR uudistetaan vuoden 2005 loppuun mennessä selainpohjaiseksi, paikkatietoon perustuvaksi graafiseksi liittymäksi, joka hakee kiinteistöjen perustiedot MML:n uudesta kiinteistötietorekisteristä.

Nykyistä kiinteistörekisteriä parantamalla sitä ei saada sellaiselle luotettavuustasolle, että se vastaisi Tiehallinnolle kiinteistövirastona asetettuja lakisääteisiä velvoitteita. Tästä syystä Tiehallinnon tulee neuvotella laaja käyttöoikeus Maanmittauslaitoksen uuteen kiinteistörekisteriin.

Maanmittauslaitos uudistaa oman kiinteistörekisterinsä vuonna 2005 ja avaa ulkoiseen käyttöön rekisterinpitosisävellyksen, joka perustuu uuteen kiinteistö-tietojärjestelmään (UKTJKii). Kyseessä on koko maan kattava valtakunnallinen tietopalvelujärjestelmä. Rekisterisovellys tulee koostumaan Maanmittauslaitoksen nykyisestä kiinteistörekisteristä, kaikkien kuntien kiinteistörekistereistä, Oikeusministeriön lainhuutorekisteristä, sekä Väestötietorekisteristä, josta haetaan omistajien osoitetiedot. Rekisteriä siis ylläpitävät ne viranomaiset, jotka tuottavat siihen tietoa. Tiehallinto ei ole tällaista tietoa tuottava viranomainen.

Aikataulun mukaisesti kaikkien kuntien tulisi olla rekisterissä 1.6.2005. Tällöin se tulee sisältämään myös kaava-alueiden kiinteistötiedot. Lisäksi rekisterin ominaistietoina ovat kiinteistöjen omistustiedot, jotka siirretään sinne käräjäoikeuksien lainhuutorekisteristä. Kun MML:n rekisterissä kiinteistötietojen päivityksestä vastaavat sinne tietoa tuottavat tahot, jää Tiehallinnon tehtäväksi huolehtia kiinteistöjensä ominaistiedoista.

Tällaisina ominaistietoina Tiehallinto ylläpitää rakennus- ja huonetilatiedot, sekä maa-ainesalueiden lupatiedot ja maa-ainesten ja jalosteiden kulutus-seurannan. Samoin siellä ylläpidetään kiinteistöjen verotustietoja. Rekisteriuudistuksen yhteydessä saatetaan käyttöomaisuusrekisterin Raintance ja kiinteistörekisterin tiedot vastaamaan toisiaan.

Arvioitu rekisterin uudistamiskustannus on 60 000 euroa.

4.3 Toimintatapa 2005

Jokainen yhteistyöalue vastaa itsenäisesti uudistetusta kiinteistötietojärjestelmästä ja ilmoittaa tietojen mahdollisista puutteista suoraan tietojen tuottajalle. Tarvittavat järjestelmän tukipalvelut ostetaan ulkopuolisena palveluna.

Koko Tiehallinnon osalta rekisterinpitovastuu jää kolmen henkilön varaan, HTU 1 kiinteistövastaavaa, KSK 1 kiinteistövastaava ja VOL 1 kiinteistövas-taava.

Peruskiinteistöihin kohdistuvat kiinteistötoimet, kuten kiinteistöjen luovutukset, uusien kiinteistöjen hankinnat ja kiinteistöjen lohkomiset päivittyvät Tiehallinnon rekisteriin Maanmittauslaitoksen kautta. Samoin sinne päivittyvät tiedot liitännäisalueista ja tiealueiden lunastusyksiköistä.

Yhteistyöalueen kiinteistövastaava huolehtii rekisterin rakennustietojen, maa-ainesaluetietojen, sekä kiinteistöverotustietojen päivittämisestä.

Maa-ainesalueiden osalta luodaan yhtenäinen toimintamalli materiaalikulutusten ja lupatilanteiden seurantaan.

2.7.2003

374/200/20/4

Tiehallinnon maanhankinnan ja kiinteistönpidon järjestäminen

Tiehallinnon henkilöstösuunnitelma 2007 mukaisesti käynnistetään maanhankinnan ja kiinteistönpidon tavoitetilan selvitysprojekti.

Projektipäällikkönä toimii tiejohtaja Juhani Salonen. Projektiryhmään kuuluvat lisäksi Jukka Jääskö, Seppo Kaasinen, Pekka Korhonen, Juhani Vahtera, Johanna Vehkala ja Jorma Tuomainen ryhmän sihteerinä.

Projektin tehtävänä on laatia esitys maanhankinnan ja kiinteistönpidon tavoitetilasta, toimintamallista ja resursoinnista Tiehallinnossa 2007.

Selvitys valmistuu kokonaisuudessaan 30.11.2003 mennessä. Projektisuunnitelma on tämän kirjeen liitteenä

Johtaja

Aulis Nironen

LIITTEET

1. Projektisuunnitelma

JAKELU

Johto
Tulosyksiköt
Prosessinomistajat
Työryhmä
Ytt

2.7.2003

Tiehallinnon Maanhankinnan ja kiinteistöpidon uudelleen järjestäminen

Projektisuunnitelma

1. Yleistä

Tiehallinnon strategiaseminaarissa 4.6.2003 päätettiin selvittää maanhankinnan ja kiinteistöpidon järjestäminen jatkossa. Selvitysryhmän puheenjohtajaksi valittiin tiejohtaja Juhani Salonen.

Tiehallinto määrittää kiinteistöjen hallinnan toimintalinjat, jonka mukaan se joko luopuu tai säilyttää ja ylläpitää tietyt kiinteistöt tai muuttaa kiinteistöjen tasoa strategian voimassaolo aikana

2. Tiehallinnon kiinteistönpito ja maanhankinta

a) Maanhankinta tienpidon tarpeisiin on tärkein osa-alue Tiehallinnon kiinteistötoiminnoissa. Maanhankinta on keskittynyt tiepohjien hankintaan. Tiealueita ja liitännäisalueita hallitaan tieoikeudella. Tiealueiden hankintaan käytetään vuosittain n. 20 000 000 euroa ja toiminnassa on n. 45 henkeä.

Tiealueitten hankinta tapahtuu pääasiassa Maanmittauslaitoksen pitämien tietoimitusten kautta, mutta pieni määrä kiinteistöistä myös ostetaan suoraan.

Maanhankinnan uudelleenjärjestelyssä tulee selvitettäväksi mm.

- toimintojen keskittäminen, alueellinen yhteistyö ja resursointi 2007/2010
- ulkopuolisten ostojen lisääminen
- työnjaon tarkistaminen MML:n kanssa
- kiinteistörekisterinpidon uudelleen järjestäminen
- muutosten aikataulu

b) Tiehallinnolla on maa-ainesalueita sekä tieoikeudella, että omistusoikeudella. N. 30 aluetta on määritetty kilpailuttamisen kannalta strategiseksi pääasiassa kovan päällystekiviaineksen tai sijainnin takia. Muista kiviainesalueista on vähitellen luovuttu.

- maa-ainesalueiden osalta käsitellään tiepiirien valmistelutyön pohjalta tarpeettomien alueiden ja jalostekasojen luopumisaikataulua

c) Tiehallinnon rakennetut kiinteistöt ovat pääasiassa eriasteisia tiehoidon varikoita, joita Tiehallinto on vuokrannut hoitourakoitsijoille. Vuokraus tapahtui aikaisemmin siten, että varikoista osa pakkovuokrattiin urakkaan kuuluvina (max. 1/alueurakka) ja loput urakoitsija sai vuokrata vapaaehtoisesti.

Vuoden 2003 kevään urakkakyselyssä kaikki varikot olivat vapaaehtoisen vuokrauksen piirissä. Rakennettuja kiinteistöjä hoitavaa henkilöstöä on keskushallinnossa 2 ja piireissä 4 vakinaista. Rakennettujen kiinteistöjen ylläpito on ulkoistettu ja monissa piireissä rakennettujen kiinteistöjen asiat hoitavat nykyisin em. maanhankkijat (kiinteistövastaavat).

Rakennettujen kiinteistöjen osalta tulee selvittää

- Tiehallinnon tarvitsema rakennettu kiinteistökanta v. 2007
- Ylimääräisten kiinteistöjen luopumisaikataulua ja luopumistapa
- Jäljelle jäävien kiinteistöjen tarvitsema rahoitus sekä henkilöresurssit ja niiden sijoitus.
- Kiinteistöjen kiinteistöjen vuokrausmenettely ja hintataso alueurakoissa.

3. Selvitysryhmän kokoonpano ja aikataulu

Juhani Salonen, V, puh.joht.
Jukka Jääskö, L
Seppo Kaasinen, OH
Pekka Korhonen, TA
Jorma Tuomainen, SK, siht.
Juhani Vahtera, U
Johanna Vehkala, H

.

Työryhmä tekee ehdotuksensa rakennettujen kiinteistöjen osalta 31.10. 2003 mennessä ja maanhankinnan ja rakentamottomien kiinteistöjen osalta 30.11.2003 mennessä.

4. Työryhmän yleiset tavoitteet

- Määritetään maanhankinnan ja kiinteistönpidon tavoitetila, tehtävät ja toimintatapa Tiehallinnossa v. 2007 (tiepiirit, yhteistoiminta-alueet, keskushallinto). siten että se tukee hyväksyttyä hankintastrategiaa
- Määritetään henkilöresurssit ja rahoitus tulosityksiköissä ja yhteistoiminta alueilla
- Työryhmä tuo ehdotuksensa Tiehallinnon ytt:n ja johtoryhmän käsittelyyn